

## The OpenTalkS

1986年に現在の臨海センターで創業して以来、OTSはこの葛西南地区をベースにファッション物流を営んできました。現在では6つのセンターの内5つがこの地域に集合しており、まさにOTSの本拠地ともいえる場所になっています。なぜOTSはこの地域で物流業を営むのか！？今回は二つの観点からその謎を解き明かしていきたいと思ひます。

### 交通アクセスのアドバンテージ

都内で倉庫が多い地域といえば江戸川区以外では大田区・江東区・品川区があります。各地域とも物流の拠点として選ばれるだけあり、交通アクセスは地域特性にあった優位性を持っています。

- 大田区：羽田空港があり空港貨物の物流拠点として重要なエリア。東京湾もに面しており港湾施設のアクセスも容易で、平和島、城南島、京浜島などのエリアに物流倉庫が乱立している。
- 江東区：同じく東京湾に隣接しているため港湾物流が盛んなエリア。辰巳、豊洲、晴海といったエリアには大型倉庫や流通センターが集中している。また首都高へのアクセスも良い。OTS 新砂センターもこの江東区にある。
- 品川区：大井ふ頭や八潮エリアには多くの物流センターがある。品川区は鉄道や高速道路へのアクセスが良好。

江戸川区：特にOTSのある葛西南地区は首都高速へのアクセスが抜群で、OTSから葛西 IC までは車で5分の距離となっています。そのため羽田空港とのアクセスも容易で航空貨物の利用に非常に大きなアドバンテージがあります。また環状七号線にも隣接しているため、大型車両による輸送も非常にスムーズです。また他のエリアと同様に東京湾に近接しているため、港湾地区へのアクセスが容易で、海上輸送を利用した国内外の物流も効率的に行うことができます。

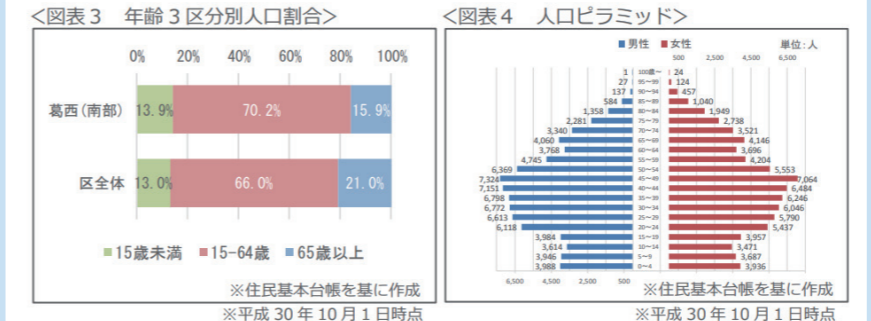
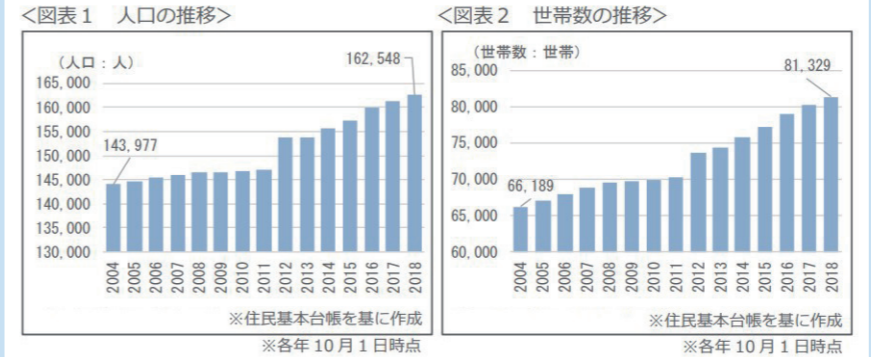


出典：国土地理院ウェブサイト

### 人口構成のアドバンテージ

高品質なファッション物流サービスの提供は、倉庫への交通アクセスが良いというだけでは実現しません。交通の便以上に重要なのは、多くの労働力を確保しやすい場所であるかという点です。OTSの強みは、様々な理由により機械化が難しい作業を、多くの人手を駆使し大量に処理することができるという点にあります。実際に全体で約600名いるパート社員の内500名が葛西南地区にある5センターに所属しています。世間では人手不足が叫ばれている中、これほどまでの人員を揃えることができるのは、都内でも珍しい人口構成を持つ葛西南地区に秘密があるのです。

＜図表1～4＞葛西南地区の人口推移 出典：江戸川区都市計画マスタープラン



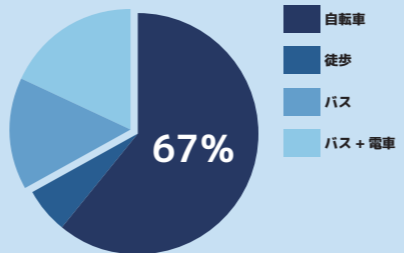
パート社員の労働力を安定的に確保するためには、その地域の人口が増加傾向であることが第一ですが、中でもファミリー層が増えることがより重要となってきます。江戸川区は「子ども医療費助成制度」を全国で初めて導入したり、2022年には待機児童ゼロを達成する等、子育て支援に力を入れているため、区全体でファミリー層増加の傾向にあります。その中でも葛西南地区は葛西臨海公園を始め大きな公園がいくつもある比較的静かな住宅地でありながら、東西線、京葉線の駅まで近く都心へのアクセスが良いという好条件のため、特に若い世帯が多く流入しています。2019年には葛西センター徒歩圏内に439戸の大規模マンションが竣工の数か月前に完売となっており、この地域の人気の高さが窺えます。

#### POINT.01 賃料相場を比べてみると...

また倉庫賃料についても都内の湾岸地区エリアの中では江戸川区に若干のアドバンテージがあります。都内倉庫の賃料相場を調べると、様々な指標が出てはきますが、概ね【品川=江東>大田>江戸川】という並びとなっています。この点において、葛西南地区はお客様にとってもメリットが高い地域といえます。

#### POINT.02 住宅地の中にある倉庫街！

葛西南地区にあるOTSが他の区の倉庫エリアと違う点は、住宅地に隣接しているという点です。倉庫街といえば周りに倉庫しかなく、公営バスや送迎バスを利用して通勤する必要があることが多いですが、OTSは住宅地隣接という強みを活かし多くのパート社員が徒歩や自転車で通勤できるという強みがあります。約610名のパート社員のうち、自転車と徒歩で通勤している人は67%となっており、会社として通勤交通費のコストを抑えられるだけでなく、採用の面でも大きなアドバンテージとなっています。



図表1～4は【葛西南地区】の人口推移の統計データとなる。平成30年(2018年)までの少し古いデータとなるが、日本国内でも珍しいこの地域が持つ特性がよく表れている。人口及び世帯数は右肩上がりで見られるが特筆すべきはその年代別の構成で(図3, 4)、生産年齢人口といわれる15～64歳の比率が70%を超える構成となっており、東京都全体と比べて5ポイント、全国と比べると10ポイント上回っており、この地区が持つ労働力の高さがデータからも証明されている。(江戸川区全体66%、東京都65%、全国59%)

順位	区市町村	合計特殊出生率
1	中央区	1.37
2	港区	1.27
3	千代田区	1.23
4	江戸川区	1.20
5	江東区	1.20

出典：令和3年区市町村別合計特殊出生率の順位

出生率は東京23区内でも4番目に高い数字ではあるが、やはり少子化の問題は日本各地と同様に、将来的には懸念される問題ではある。しかし現在の人口ピラミッドを見ると現在は20～50歳の人口が非常に潤沢なため、葛西南地区において労働力の確保という点では、しばらくの間は大きなアドバンテージがあると言える。

